

ОСОБЛИВОСТІ ОРГАНІЗАЦІЇ ОБЛІКУ ІНВЕСТИЦІЙНОЇ НЕРУХОМОСТІ

Т.М. Писаренко

Луцький національний технічний університет, pisarenko.tatyana@gmail.com

Однією з визначальних передумов адаптації українських підприємств до викликів ринку є обґрунтування політики капіталізації активів та переоцінки їх вартості. Серед вагомих проблем адаптаційного процесу можна виділити наступні: різне призначення активів (операційне та інвестиційне); різні варіанти оцінки вартості активів (історична, ринкова, економічна).

В Україні інвестиційні процеси відіграють важливу роль у формуванні капіталу підприємств різної галузі.

Інвестиційний процес – це організована діяльність, що здійснюється в реально існуючих у країні умовах господарювання, сутність якої полягає у цілеспрямованому процесі знаходження необхідної кількості інвестиційних ресурсів та виборі відповідних об'єктів, на які доцільно спрямувати такі інвестиційні ресурси.

На сьогодні інвестування в нерухоме майно є одним із найвигідніших із точки зору як ризику, так і окупності.

Розвиток бухгалтерського обліку в Україні, в контексті міжнародних тенденцій гармонізації фінансової звітності та сучасних потреб управління бізнесом, зумовили необхідність прийняття відповідного національного стандарту обліку 32 «Інвестиційна нерухомість». У відповідності до згаданого нормативу, інвестиційна нерухомість – власні або орендовані на умовах фінансової оренди земельні ділянки, будівлі, споруди, які розташовуються на землі, утримувані з метою отримання орендних платежів та/або збільшення власного капіталу, а не для виробництва та постачання товарів, надання послуг, адміністративної мети або продажу в процесі звичайної діяльності [1]. Аналіз основних положень міжнародного стандарту обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» вказує про відповідність національного та міжнародного нормативів обліку [2].

Базове визначення поняття «інвестиційна нерухомість» дає можливість визначити ряд ознак, по яких фізичний об'єкт може бути віднесений до інвестиційної нерухомості у бухгалтерському обліку:

- об'єктом інвестиційної нерухомості виступають виключно земельні ділянки, будівлі, споруди;
- приналежність конкретному власникові – державі, суб'єктові держави, приватній особі або групі приватних осіб;
- зв'язок з певною земельною ділянкою;
- мета використання – для збагачення шляхом отримання орендних платежів за інвестиційну нерухомість.

На кожному господарюючому суб'єкті особливу увагу приділяють організації обліку. Саме організація обліку передбачає досягнення і збереження стану певної впорядкованості елементів всієї облікової системи в цілому.

Організація бухгалтерського обліку на підприємстві залежить від ряду критеріїв: форми власності; організаційно-правової форми підприємства; характеру, технології й обсягів його діяльності; чисельності персоналу; структури управління.

Організація бухгалтерського обліку знаходиться безпосередньо в компетенції власників підприємства або уповноваженого органу (посадової особи). Тобто власник або виконавчий орган (посадова особа) несе відповідальність за організацію бухгалтерського обліку і забезпечення

фіксування фактів здійснення всіх господарських операцій у первинних документах, зберігання документів, реєстрів і звітності впродовж встановленого терміну (але не менше 3-х років).

Використання на підприємстві інвестиційної нерухомості повинно супроводжуватися визначенням доцільності таких операцій. Для цього необхідно організовувати управлінський облік інвестиційної нерухомості, що виступає складовою облікової системи підприємства.

В основу системи управлінського обліку покладено інформаційну систему, яка використовує вхідну інформацію та відповідні процеси для отримання результатів, що відповідають точно визначеним цілям управління. Інформаційну базу управлінського обліку використовують усі функції управління, в тому числі функції планування, контролю та оцінки з метою прийняття управлінських рішень.

Регламентація організації управлінського обліку інвестиційної нерухомості забезпечується наказом про облікову політику підприємства. Це є внутрішній розпорядчий документ підприємства, видається щороку для підтвердження незмінності встановленої облікової політики. У разі внесення до облікової політики змін, що за обсягом охоплюють більшу частину тексту або істотно впливають на її зміст, розпорядчий документ про облікову політику доцільно повністю викласти в новій редакції. Слід відмітити, що українське законодавство не містить обмежень щодо термінів або того, наскільки часто змінюється облікова політика підприємства. Саме це твердження зафіксоване у національному стандарті обліку 6 «Виправлення помилок і зміни у фінансових звітах» [3].

Таким чином у згаданому наказі повинні бути зафіксовані наступні моменти щодо організації обліку інвестиційної нерухомості:

- критерії віднесення до інвестиційної нерухомості;
- порядок документування наявності та руху об'єктів інвестиційної нерухомості;
- порядок формування доходів і витрат від операцій з інвестиційною нерухомістю;
- методика аналітичного та синтетичного обліку об'єктів інвестиційної нерухомості;
- методика організації управлінського обліку операцій з інвестиційною нерухомістю, яка включає:
 - аналіз динаміки, складу та структури, ефективності використання необоротних активів; механізм виділення об'єктів інвестиційної нерухомості з наявних на підприємстві необоротних активів, що неефективно використовуються;
 - аналіз доцільності придбання інвестиційної нерухомості. При цьому повинні бути враховані фінансові можливості господарюючого суб'єкта, розглянуті інші шляхи надходження об'єкта інвестиційної нерухомості на підприємство;
 - аналіз динаміки, складу та структури інвестиційної нерухомості;
 - вивчення руху і технічного стану об'єктів інвестиційної нерухомості та способів її оновлення;
 - визначення показників ефективності використання інвестиційної нерухомості та розробка пропозицій на перспективу.

Підсумовуючи сказане, слід відмітити, що об'єкти інвестиційної нерухомості значно відрізняються один від одного. Майбутні доходи від такої нерухомості також мають певний ступінь невизначеності. А в умовах економічної кризи, що торкнулася діяльності практично кожного українського підприємства, не всі керівники включилися до активного пошуку нових джерел економічної незалежності, одним з яких є саме операції з інвестиційною нерухомістю.

Список використаних джерел:

1. Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 32 «Інвестиційна нерухомість» від 02.07.2007р. № 779. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0823-07>.
2. Міжнародний (стандарт) бухгалтерського обліку 40 «Інвестиційна нерухомість» від 01.01.2012. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/929_026.
3. Національне положення (стандарт) бухгалтерського обліку № 6 «Виправлення помилок і зміни у фінансових звітах» 28.05.1999 р. № 137. – [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/z0392-99>.